

非都市土地開發審議申請程序相關法規 (大面積變更申請程序)

內政部營建署

101年11月19日



簡報大綱

- 一、審議程序之相關法規與指導
- 二、審議程序之具體規定與解釋
- 三、審議程序未來修正重點方向



審議程序之相關法規與指導

- 一、區域計畫法與區域計畫
- 二、非都市土地使用管制規則
- 三、非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點



什麼開發案需要審議？
審議程序之法令依據為何？

區域計畫法第15條之1

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。

二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。



變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第1次通盤檢討)

6.2 設施型使用分區許可變更

開發以設施為導向之使用分區，如工業區、鄉村區、風景區及特定專用區，係指開發性質不符原使用分區內使用地變更編定原則，須辦理使用分區變更始得開發；或開發性質符合使用分區內使用地變更編定原則，惟其規模足以影響原使用分區劃定目的者，應按區域計畫相關部門計畫之指引，且經直轄市、縣（市）政府及目的事業主管機關之同意，或經行政院核定之國家建設計畫且有明確之範圍者，始得由申請人檢具相關資料，經直轄市、縣（市）政府依程序送區域計畫擬定機關提請區域計畫委員會審議。計畫審議通過後，應依核定計畫及非都市土地使用管制相關規定，申請變更為適當之使用分區及使用地。



非都市土地使用管制規則(土地使用分區變更專章)

第10條

非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定須辦理土地使用分區變更者，…，應依本規則之規定辦理。

- ☐開發許可§11～ §22
- ☐水保或整地排水施工許可§23
- ☐異動登記§26

委辦直轄市、縣（市）政府審議許可規定

□區域計畫法施行細則

第16條之4

依本法第十五條之一第一項第二款規定申請開發之案件，於一定面積以下者，區域計畫擬定機關得委託直轄市、縣（市）政府辦理審議許可。

前項之一定面積，由中央主管機關定之。

□非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點

第1點

為委辦直轄市、縣（市）政府非都市土地使用分區及使用地變更申請案件，特訂定本要點。



審議程序之具體規定與解釋

- 一、應辦理分區變更規模
- 二、申請開發之許可程序
- 三、許可開發之廢止程序
- 四、許可開發之變更程序
- 五、許可開發之效力義務

應辦理分區變更規模

法令規定

相關函釋

案例分析

管制規則§11

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

開發類型	規模	變更分區
社區	50戶或1公頃以上	鄉村區
工業使用	10公頃以上	工業區
遊憩設施	5公頃以上	特定專用區
學校	10公頃以上	特定專用區
高爾夫球場	10公頃以上	特定專用區
公墓	5公頃	特定專用區
其他殯葬設施	2公頃以上	
前六款以外開發	2公頃以上	特定專用區

管制規則§11

其他規定：申請土地開發需辦理土地使用分區變更案件，如涉及其他法令規定需達到之規模始得開發者，並應符合各該法令之規定。

- 農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點——開發特定農業區土地作為住宅社區使用者，面積須達25公頃。
- 管制規則§52-1山坡地開發面積不得少於10公頃。

應辦理分區變更規模

法令規定

相關函釋

案例分析

相關函釋（本署 92.1.24、內政部 91.12.6、86.5.20、91.10.16及97.10.14等函）：

一、事業計畫擴大累積計算變更面積：

- 非都市土地開發案件如經目的事業主管機關審認屬**原有事業計畫之擴增**，其**新舊申請變更之土地面積應累積計算**，累積面積達應送區域計畫擬定機關審議許可規模者，應依開發許可相關規定辦理。
- 以77年6月29日非都市土地使用管制規則發布施行日期為累計計算面積起始點，即**同一興辦事業申請毗連土地擴大，…應累計計算面積**，若累計變更面積達使用分區變更規模者，應依規定程序送審。

二、累積計算起始點：**77年6月29日**非都市土地使用管制規則修正發布實施後，向目的事業主管機關提出興辦事業計畫申請者。

應辦理分區變更規模

法令規定

相關函釋

案例分析

以工業區申請為例

第二期5公頃及第三期7公頃，因提出興辦事業計畫申請時點均在77.6.29之後，二者變更編定面積應予累積，累積後大於10公頃，應合併辦理使用分區變更工業區。



相關函釋（本署90.6.20、88.12.23及89.12.12等函）：

堤防、鐵路、公路之路線等，屬非都市土地線狀設施開發案，免送區域計畫擬定機關審議。

案例分析一

問題：一般農業區鹽業用地申請作養殖使用並變更編定為養殖用地，因面積約13公頃，是否屬區域計畫法第15條之1第1項第2款為開發利用辦理設施型使用分區變更，及依非都市土地使用管制規則第3章規定申請分區變更？

案例分析一

依據：變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）規定，設施型使用分區之變更，係指開發性質不符原使用分區劃定時，或開發性質符合使用地變更編定原則，惟其規模足以影響原使用分區劃定目的者。

案例分析一

分析：依管制規則附表3規定，一般農業區內得變更編定為養殖用地，又本案作養殖設施面積為13公頃，經縣政府查明，其興辦事業計畫內容之使用性質合於其原使用分區（一般農業區）劃定目的，爰本案依上開變更區域計畫之規定，尚非屬應辦理設施型使用分區變更情形。

案例分析二

問題：目的事業主管機關以二不連接坵塊之開發基地（位於山坡地範圍，分別為20公頃及3公頃）為一案件同意推薦，得否一併申請分區變更？

案例分析二

依據：「非都市土地使用管制規則」第11條規定辦理土地使用分區變更之規模及其他法令規定開發所需最小規模之門檻。

案例分析二

分析：倘此二基地均分別符合前述申請規模規定，參照本部以往受理審查開發案，如其屬同一興辦事業性質，基於行政程序簡便，將其整合於同一開發計畫申請，尚非不可，惟申請案內各該**不相毗連基地仍應分別**符合區域計畫法及非都市土地開發審議作業規範等相關法令規定。

案例分析三

問題：某社區開發案屬特定農業區甲種建築用地及丁種建築用地，面積為3.6公頃，得否申請開發許可變更為鄉村區？

案例分析三

依據：「非都市土地使用管制規則」第11條規定辦理土地使用分區變更之規模及其他法令規定開發所需最小規模之門檻。

案例分析三

分析：農委會100年1月31日農企字第1000104265號函示，農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點係作為農業用地變更使用審查之依據。土地位於特定農業區甲種建築用地及丁種建築用地，已非屬法定農業用地，則其申辦開發尚無適用上開要點審查。是本案自應依管制規則辦理土地使用分區變更。

許可開發之申請程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發申請

管制規則§13

土地開發涉及需辦理土地使用分區變更者，申請人應製作開發計畫書圖，依下列程序向直轄市、縣（市）政府申請：

- 一、申請開發許可。
- 二、申請山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。
- 三、申請變更土地使用分區及使用地之異動登記。

撤回申請

分段申請

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發申請

管制規則§13

- 海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第二款申請整地排水計畫完工證明書。
- 直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

撤回申請

分段申請

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發申請

管制規則§14-1

撤回申請

- ❑ 非都市土地申請開發許可案件，申請人得於區域計畫擬定機關許可前向該機關申請撤回。
- ❑ 區域計畫擬定機關於同意撤回後，應通知申請人及土地所在地直轄市或縣(市)政府。

分段申請

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發申請

管制規則§15(二階段許可選擇權)

申請人於申請開發許可時，得視需要選擇：

- 一階段：開發計畫之土地使用分區變更計畫及使用地變更計畫一併申請變更，或
- 二階段：或僅先就開發計畫之使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。

撤回申請

分段申請

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發申請

撤回申請

分段申請

管制規則§15(鄰避設施二階段許可)

申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發審議

管制規則§14

分段審議

併行審議

委辦審議

直轄市、縣（市）政府受理

1. 查核開發計畫書圖及基本資料
2. 視使用性質徵詢相關單位意見
3. 提具體初審意見

將開發計畫併初審意見送區域計畫擬定機關審查

提報區域計畫委員會審議

如經審議同意應核發開發許可

核發開發許可予申請人及通知直轄市、縣（市）政府

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發審議

分段審議

併行審議

委辦審議

管制規則§16

區域計畫擬定機關

徵詢區域計畫委員
及有關機關意見

提報

區域計畫委員會
審議

同意土地使用 分區變更計畫

申請人
核准期限內向直轄市或縣
(市)政府提使用地變更
編定計畫

區域計畫委員會
審議

核發土地開發許可

逾期未申請者，其原經區域計畫擬定機關同意之土地使用分區變更計畫失其效力，但在期限屆滿前申請，並經區域計畫擬定機關同意延長期限者，不在此限。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

案例分析四

問題：管制規則第23條：「申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請…施工許可證」，如採二階段辦理開發許可，其「獲准開發許可」時機如何認定？

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

案例分析四

依據：第一階段之土地使用分區變更計畫應僅屬審議過程之原則同意性質，尚未為許可之處分，且管制規則第17條附表二之一「先辦理使用分區再辦理使用地變更計畫許可案件之審議流程圖」規定，區域計畫擬定機關「同意土地使用分區變更計畫」後，申請人於核准期限內向直轄市或縣（市）政府提使用地變更編定計畫經區域計畫委員會審議後，始「核發土地開發許可」。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

案例分析四

分析：採二階段辦理開發許可案件者，其開發許可時間點之認定，係以申請使用地變更編定計畫獲准開發許可之時。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發審議

分段審議

併行審議

委辦審議

管制規則§17

申請土地開發於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。

目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

併行審查實務操作

開發審議

分段審議

併行審議

委辦審議

籌設許可

目的事業

專案小組

環境影響評估

水土保持規劃

區域計畫

併

行

審

查

通過

通過

通過

大會

設立許可

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發審議

分段審議

併行審議

委辦審議

非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第2點

非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第十五條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於三十公頃以下者，委辦直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定。但屬下列情形之一者，不在此限：

- (一) 坐落土地跨越二個縣(市)行政區域以上。
- (二) 軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。
- (三) 海埔地之申請開發案。
- (四) 同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積達三十公頃以上。
- (五) 申請人為該直轄市、縣(市)政府，且申請案面積十公頃以上。
- (六) 申請案範圍內有屬海岸地區、嚴重地層下陷地區、重要水庫集水區或特定農業區等地區之土地，且該等土地面積一公頃以上或占申請總面積之百分之五十以上。
- (七) 公辦面積十公頃以上或自辦農村社區土地重劃案。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

開發審議

分段審議

併行審議

委辦審議

解釋函令

變更案如有位於非委辦縣市審議範圍，是否應由內政部審議？

- 原開發許可計畫之變更案，其審議許可機關依要點第2點之1規定：「區域計畫擬定機關核發開發許可後，申請人變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議許可」辦理；而第2點但書有關非委辦縣市政府代為許可審議核定範圍之規定，係針對非都市土地新申請開發計畫案件，並非針對申請變更原許可開發計畫案。
- 申請變更原許可開發計畫案，如有擴大原許可計畫範圍，而其擴大範圍部分有該要點第2點但書有關非委辦縣市政府代為許可審議核定範圍規定之情形者（例如同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議累計面積達30公頃以上、擴大範圍內有1公頃以上或占擴大總面積50%以上之海岸地區、公辦農村社區土地重劃擴大面積10公頃以上等），仍應由本部辦理審議。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

管制規則§20

區域計畫擬定機關核發開發許可、廢止開發許可或開發同意後，直轄市或縣（市）政府應將許可或廢止內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。

申請開發之許可程序

申請程序

審議程序

公告程序

解釋函令

開發許可公告期間得否申請雜項執照疑義

內政部96.11.19台內營字第 0960806852號函釋：
公告30日旨在明定直轄市或縣（市）政府公告開發許可內容，其目的在於提供人民閱覽並參酌。
且本部80年8月11日台內營字第8080125號函：
「按山坡地開發建築管理辦法第14條規定所稱『公告』，……著重在『公告周知』……至有關後續雜項執照……之申請，應否在公告30日後始得為之，因法無明文，不宜予以限制。」是公告開發許可期間應無礙雜項執照之申請作業。

許可開發之廢止程序

廢止情形

廢止程序

公告廢止

廢止效果

管制規則§21

申請人有下列情形之一：

- 一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。
- 二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止，或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。
- 三、申請人自行申請廢止。

許可開發之廢止程序

廢止情形

廢止程序

公告廢止

廢止效果

管制規則§21

- ❑ 申請人有上述情形之一，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意。
- ❑ 屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議許可案件，由直轄市、縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。

許可開發之廢止程序

廢止情形

廢止程序

公告廢止

廢止效果

管制規則§20

區域計畫擬定機關核發開發許可、廢止開發許可或開發同意後，直轄市或縣（市）政府應將許可或廢止內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。

許可開發之廢止程序

廢止情形

廢止程序

公告廢止

廢止效果

管制規則§21

開發許可或開發同意經廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第37條第2項規定辦理。

- 直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：
 - 一、依核定計畫完成使用者
 - 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者
 - 三、尚未依核定計畫開始開發者．．．

許可開發之變更程序

變更許可

變更備查

重為許可

變更委辦

管制規則§22

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第13條至第20條規定申請變更開發計畫：

- 一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
- 二、增加全區土地使用強度。
- 三、變更原開發計畫核准之主要公共設施或公用設備。

許可開發之變更程序

變更許可

變更備查

重為許可

變更委辦

有關需辦理變更開發計畫之認定原則如次：

- (一)開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致影響原核准開發計畫內容，如未超出原核准之土地範圍，則非屬第一款所稱之增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
- (二)第二款係指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積及其建蔽率與容積率、公共設施可容納之人口數。
- (三)第三款係指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位與面積、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路及緊急連外道路之路線等，其公共設施變更後妨礙其正常功能之行使者。

許可開發之變更程序

變更許可

變更備查

重為許可

變更委辦

管制規則§22

前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市、縣（市）政府備查，並由直轄市、縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。

許可開發之變更程序

變更許可

變更備查

重為許可

變更委辦

管制規則§22

第一項變更開發計畫，涉及變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第11條規模者，應視同新開發計畫申請審議許可。

許可開發之變更程序

變更許可

變更備查

重為許可

變更委辦

管制規則§22-1

變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可：

一、中華民國77年7月1日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件。（早期山開變更案）

二、依本法施行細則第16條之4第1項規定，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件。（縣府許可案件變更）

三、原經區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之案件，其面積規模屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定範圍。（30公頃以下案件變更）

許可開發之變更程序

解釋函令

針對球場會館拆除重建及接待會館新建工程是否符合非都市土地使用管制規則第22條之1規定得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可疑義函示：

- 一、第22條之1第1款規定所稱之案件，係指77年7月1日管制規則有關「面積10公頃以上之變更編定應先徵得各該區域計畫原擬定機關之同意」之規定修正生效前，依「山坡地開發建築管理辦法」規定向直轄市、縣（市）主管建築機關申請**山坡地開發許可之案件**。
- 二、本案屬本部72年7月7日發布實施「山坡地開發建築管理辦法」前即取得許可設立，而非屬貴府或區域計畫擬定機關許可（同意）開發之案件。是以，本案如非開發許可案件，且屬前開函逕依許可設立之文件申請編定為遊憩用地，則應無許可之開發計畫，而本案原會館拆除並新建接待會館及員工辦公室，**自無開發計畫是否變更並得否依非都市土地使用管制規則第22條之1規定委辦直轄市、縣（市）政府審議許可之疑義**。
- 三、本案旨揭高爾夫球場會館拆除並新建接待會館及員工辦公室，除應依建築法等相關規定辦理外，如涉及原設立許可之興辦事業計畫變更、建築基地面積變更及使用地類別變更編定者，並應依上開高爾夫球場管理規則及非都市土地使用管制規則等相關規定辦理。

許可開發之效力義務

管制規則§23

整地排水工程

公設用地移轉

土地異動登記

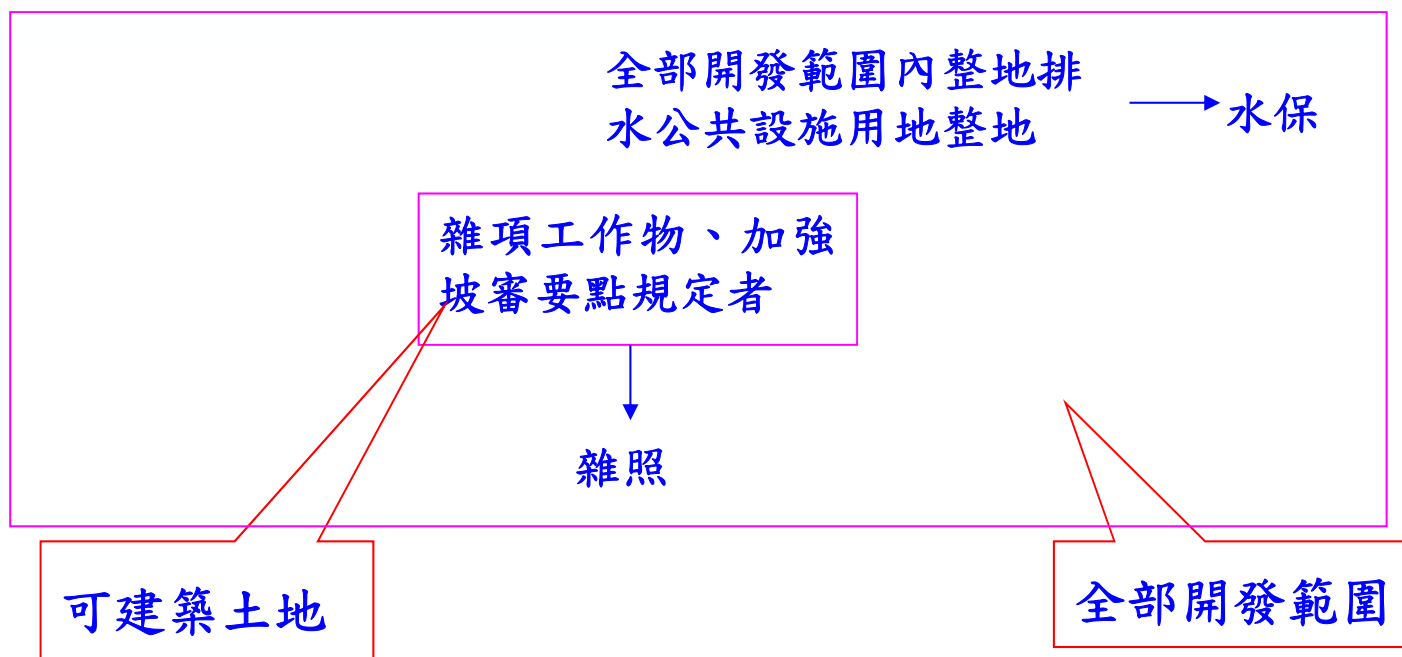
申請施工

規範區內整地排水及公共設施用地整地等工程

申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程。

施工展期

審查書件



許可開發之效力義務

整地排水工程

公設用地移轉

土地異動登記

申請
施工

管制規則§23

申請水保或整地排水施工許可證之展期

開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

施工
展期

審查
書件

許可開發之效力義務

整地排水工程

公設用地移轉

土地異動登記

申請
施工

管制規則§23

非山坡地範圍案件整地排水計畫施工許可證之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。

施工
展期

99.7.20訂頒「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」

審查
書件



關於「非都市土地使用管制規則」第二十三條（以下簡稱本條）規定執行事宜，其規定如下，並自即日（101.05.10）生效：

1

申請雜項執照展期之時效

- 一、申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，如因故未能於上開期限內申請者，應依本條規定於一年期限屆滿前申請展期；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

內政部94.6.21函

關於雜項執照展期是否需於獲准開發許可後1年內提出申請乙節，考量非都市土地申請開發案件於其開發許可未經廢止前，依行政程序法第110條規定其許可效力繼續存在，申請人於管制規則第23條規定之雜項執照申請得展期之最終期限內，即收受開發許可通知之日起3年內向直轄市、縣（市）政府提出展期者，直轄市、縣（市）政府得予以受理，並視個案事實就雜項執照申請期限展期之申請案作成准駁之決定，惟同意其展期之最終期限應不得逾收受開發許可通知之日起3年。

法務部100.11.17函

依本部99年4月28日修正公布前之管制規則第23條第1項規定及第21條第1項規定，申請人於獲准開發許可後，即應於收受通知之日起1年內申請雜項執照，如因故未能於上開期限內申請雜項執照，**解釋上當於1年期限屆滿前申請展期，逾期應依同規則第21條廢止原開發許可。**本部94年6月21日台內營字第0940083516號函認以應於原開發許可通知之日起3年內敘明理由向直轄市、縣（市）政府申請展期乙節，容值斟酌。

申請施工許可證時點如何計算

- 二、本條所稱「於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證」，無論是否再取得變更開發許可，係指收受原獲准開發許可之日起一年內。該一年內有不應歸責於申請人事由而未能於期限內提出申請或展期者，得依行政程序法第五十條第一項及第三項規定，於該事由消滅後十日內，申請回復原狀，並應同時補行期間內應為之行政程序行為（申請許可證或展期）。但遲誤本條規定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。不應歸責於申請人事由之期間扣除應按下列規定計算：
- （一）申請人舉證不可歸責因素（指依客觀標準，凡以通常之注意，而不能預見或不可避免之事由皆屬之，若僅為主觀上之事由，則非所屬）致影響申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，經直轄市、縣（市）政府同意，得扣除該不應歸責因素之期間計算。
 - （二）申請人須變更開發許可，如變更計畫內容復涉水土保持或整地排水工程內容之調整，經申請變更計畫審查，且主管機關完成審議，作成許可處分者，得扣除自主管機關受理之日起至核發變更計畫許可處分之日止之期間計算。

內政部96.10.23函	法務部100.11.17函
計算前開管制規則第23條「於收受通知之日起1年內」之期間，如有下列情形之一者，其期間得扣除不予計算：（一）有不可歸責於申請人因素，致影響申請雜項執照者，由申請人舉證相關不可歸責因素（如天災、政策限制…等），於申請雜項執照時，經地方（特設）主管建築機關審核同意後，得扣除前揭不可歸責因素之期間計算。（二）有不可歸責於申請人因素，致造成申請人須變更開發許可，如變更計畫內容復涉及雜項工程內容之調整者，經申請變更計畫審查，且主管機關完成審議，作成許可處分，得扣除自主管機關受理之日起至核發變更計畫許可處分之日止之期間計算。	依行政程序法第50條第1項及第3項規定：「因天災或其他不應歸責於申請人之事由，致基於法規之申請不能於法定期間內提出者，得於其原因消滅後十日內，申請回復原狀。如該法定期間少於十日者，於相等之日數內得申請回復原狀。（第1項）…遲誤法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。（第3項）」…所謂「不應歸責於申請人之事由」，依學者通說，係指依客觀之標準，凡以通常之注意，而不能預見或不可避免之事由皆屬之。若僅為主觀上之事由，則得不據以申請回復原狀。準此，申請人如有因不歸責於申請人之事由，致使申請人不能於期限屆滿前申請展期者，得依上開規定申請回復原狀。惟尚須審酌具體個案申請人遲誤期間是否已逾1年，而不得申請回復原狀之情事。

3

申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證（修正前為雜項執照）工程與建築物一併施工之許可證展期

- 三、已依「非都市土地使用管制規則」第十三條規定，申請水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工者，如其申請之時間點，係於本條規定應申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證之期限內，且經直轄市、縣（市）政府同意，可視同於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證。

4

管制規則第23條修正前為雜項執照之比照適用

- 四、本條於九十九年四月二十八日修正發布前申請雜項執照之規定，準用第一點至第三點申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證有關展期、不應歸責於申請人事由認定等之規定辦理。

5

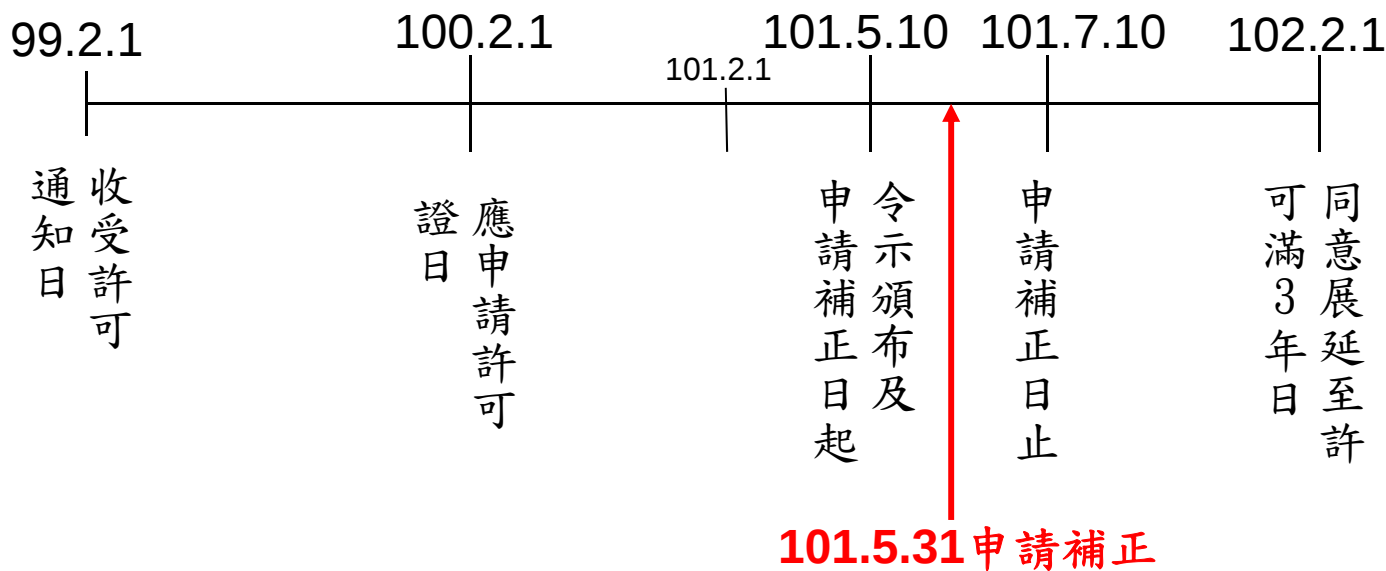
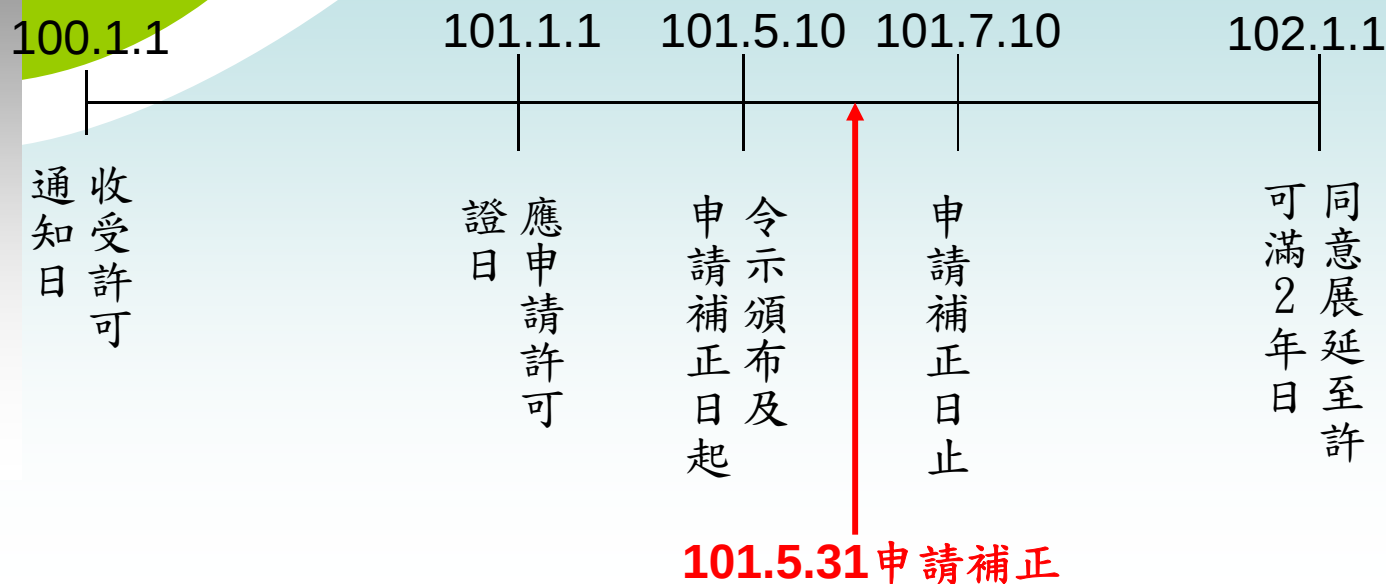
本部94-96年間相關管制規則第23條執行事宜函釋廢止

- 五、本部九十四年六月二十一日台內營字第○九四○○八三五一六號函及九十六年十月二十三日台內營字第○九六○○八○○四八號函停止適用。

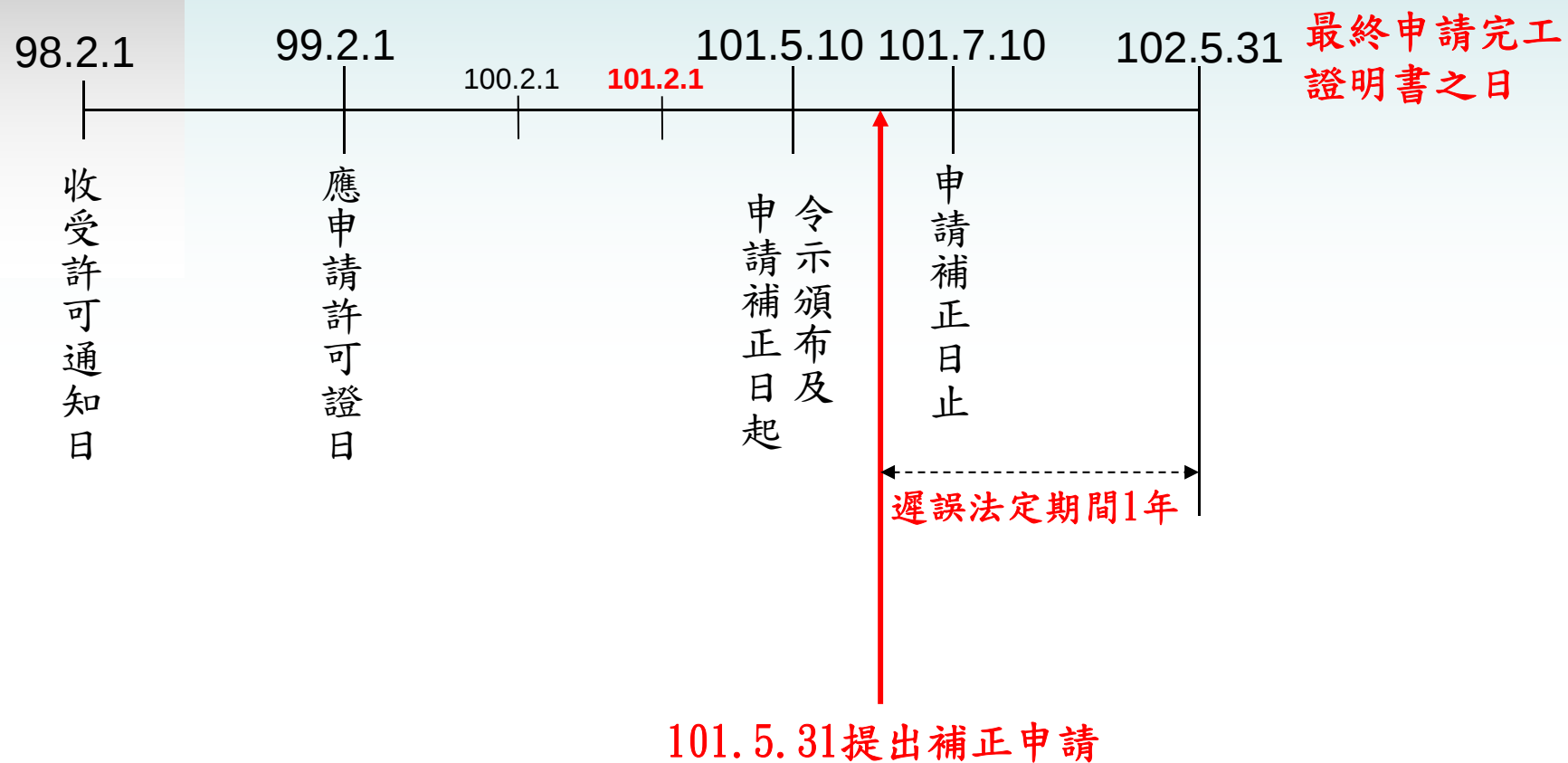
新舊解釋適用之過渡期間

- 六、基於信賴保護原則，申請人如認有因第五點所揭二函之停止適用致影響其權益者，應於**本令生效日起二個月內**，依下列方式申請補正，不受第一點及第二點規定之限制；未於期限提出者，原許可失其效力：
- (一) **申請補正逾收受開發許可通知之日起一年而未滿二年或三年者**，得提出水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證之申請或敘明理由展期。其提出展期，屬未滿二年情形者，展期至收受開發許可通知日起屆滿二年之日止；屬未滿三年情形者，僅得展期至收受開發許可通知日起屆滿三年之日止。
- (二) **申請補正逾收受開發許可通知之日起三年者**，應提出逾三年以上之期間未能申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證（或雜項執照）不應歸責於申請人之事由證明，並同時申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證；如該事由仍存續而未能同時申請許可證者，申請人應依行政程序法第五十條第三項規定，於申請補正日起一年內申請許可證，逾一年者，不得再申請。經直轄市、縣（市）政府認定屬不應歸責於申請人者，得同意其申請。

解釋函令



解釋函令



核發開發許可並取得雜項執照後，因雜照失效，得否依水土保持施工許可證之施工項目繼續施作後，據以辦理使用地之變更編定：

依99年4月28日修正發布前之非都市土地使用管制規則（以下簡稱管制規則）第13條第1項規定：「非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：一、申請開發許可。二、申請雜項執照。三、申請變更土地使用分區及使用地。」及第23條規定略以：「申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，並於雜項工程完成後，申領雜項工程使用執照，…，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。…」，準此，99年4月28日修正發布前之山坡地開發案經獲許可開發後，應申請雜項執照及水土保持施工許可，並領得雜項工程使用執照後，始得申請後續土地異動登記等程序。

核發開發許可並取得雜項執照後，因雜照失效，得否依水土保持施工許可證之施工項目繼續施作後，據以辦理使用地之變更編定：

惟實務執行上，位於山坡地範圍之開發許可案件，有關雜項執照之審查，縣（市）政府（建管單位）係依山坡地建築管理辦法及加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點進行審查，且需檢具水土保持計畫核定證明文件；又依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，縣（市）政府（水保單位）係依水土保持技術規範進行審查，是申請人及部分縣（市）政府迭有反映，其雜項執照與水土保持之審查內容多所重複，且均需於土地變更編定異動登記前完成，致影響行政效率。又水土保持法業於83年5月27日公布施行，山坡地之相關整地排水已有明確法源依據，且雜項執照係屬建築法規定之範疇（原係規範可建築基地之雜項工作物），是以，管制規則於99年4月28日修正發布後，原規定申請雜項執照部分，修正為山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。

核發開發許可並取得雜項執照後，因雜照失效，得否依水土保持施工許可證之施工項目繼續施作後，據以辦理使用地之變更編定：

而旨揭開發案係屬99年4月28日修正發布前許可案件，經貴公司首揭函表示，業已依規定取得花蓮縣政府核發之雜項執照及水土保持施工許可證，惟因風災等因素致使雜項工程及水土保持工程暫停，嗣後又因雜項執照已屆核准期限，經向花蓮縣政府申請展延未獲同意，得否依現行管制規則規定取得水土保持完工證明書後，辦理土地異動登記乙節，按中央法規標準法第18條規定：

「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。…」，依此規定，對人民申請許可案件，於處理程序終結前法規有變更者，原則上適用新法（從新原則）。是以，本案如經花蓮縣政府認定已核發之水土保持施工許可證仍為有效，且尚能涵蓋原雜項執照之實施範圍及工作項目，則可依現行管制規則第13條及第23條規定辦理。

許可開發之效力義務

整地排水工程

公設用地移轉

土地異動登記

管制規則§23

- 於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。
- 第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。

許可開發之效力義務

整地排水工程

公設用地移轉

土地異動登記

管制規則§26

申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣（市）政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。

許可開發之效力義務

案例分析五

問題：開發許可案件如屬山坡地範圍者，於管制規則第23條修正後，是否還須向建築管理機關申請雜項執照？

案例分析五

依據：依管制規則第13條規定：「非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應…依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：一、申請開發許可。二、山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書（99年4月28日修正前為申請雜項執照）。三、申請土地使用分區及使用地之異動登記。」

案例分析五

分析：開發許可案件如屬山坡地範圍者，依前開管制規則第23條規定，申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起1年內申請水土保持施工許可證，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格取得水土保持完工證明書，並經申請人辦理土地異動登記為可建築用地後，如依建築法規定應請領雜項執照者，再依建築法及「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」等相關規定申請雜項執照、建造執照及使用執照。

案例分析六

問題：已獲開發許可之申請人申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地前，相關公共設施用地應先移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，該公共設施用地所指為何，如何定義？

許可開發之效力義務

案例分析六

依據：

- 依管制規則第23條第1項規定：「申請人於獲准開發許可後，…申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。」
- 依審議規範住宅社區專編第12點規定：「基地開發應設置國民中學、小學學校用地…校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）」
- 依審議規範住宅社區專編第16點規定：「閤鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）」

案例分析六

分析：公共設施用地應係以非都市土地開發審議作業規範或區域計畫擬定機關核定開發計畫規定應分割、移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者為限，屬單一事業計畫使用依上開規定無需分割、移轉之設施，應僅屬該事業之必要性服務設施，則非區域計畫法開發許可相關規定所稱之公共設施。



審議程序未來修正重點方向

- 直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫後，與中央區域計畫擬定機關之審議權責分工關係
 - 開發許可之民眾參與
 - 開發許可效力V.S. 整地排水、水保施工V.S. 開發期程
- （其他…）

敬請指教

